



SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

2^{eme} trimestre 2023
Valable du 01/04/2023 au 30/06/2023



Avertissements & risques

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : www.arkea-reim.com

Présentation SCI Silver Avenir

La Société Civile Immobilière à capital variable « Silver Avenir » est un FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) géré par Arkéa REIM

Elle est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance-vie. La SCI ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas agréée par l'AMF.

L'objet principal de la SCI « Silver Avenir » est de permettre le maintien à domicile des seniors ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite et/ou leur dépendance par l'acquisition et la gestion de leurs biens immobiliers, que ce soit en pleine propriété avec droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété avec usufruit.

L'investissement en viager formule 100% bouquet permet également à la SCI de se constituer un patrimoine qualitatif avec une décote à l'achat.

Le présent document est purement informatif et non exhaustif, il ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé d'investissement.

Préalablement à toute décision d'investissement, tout souscripteur doit prendre connaissance de la documentation légale disponible sur le site de Arkéa REIM (www.arkea-reim.com) ou sur simple demande et déterminer lui-même ou avec le concours de ses conseillers l'adéquation de son investissement, en fonction des considérations légales, fiscales et comptables qui lui sont applicables.

A la demande de l'investisseur, Arkéa REIM est en mesure de lui fournir des informations détaillées sur la rémunération allouée au distributeur du fonds qu'il a souscrit. Ce document ne constitue pas une offre commerciale. La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement peut varier à la hausse comme à la baisse.

La SCI Silver Avenir est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français relevant de la qualification d'Autre FIA au sens de l'article L.214-24

III du Code monétaire et financier, constituée sous forme de Société Civile Immobilière à capital variable ayant son siège sociale 118, avenue des Champs Elysées - 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 884 728 494. La SCI Silver Avenir n'est pas soumise à l'agrément ou à une procédure de déclaration après de l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle est exclusivement accessible au sein de contrats d'assurance vie en Unité de Compte (UC). ARKEA REIM, SAS au capital de 1 000 000 euros, Siège Social : 72, rue Pierre Charron – 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :

info@arkea-reim.com

Commentaire de gestion

Nous croyons en la vertu de la transparence en matière de gestion et nous souhaitons vous donner le maximum d'information possible tout en la rendant accessible au plus grand nombre.

Après une très belle année 2022 qui a vu Silver Avenir se classer dans les meilleures performances des SC en unité de compte, le premier semestre 2023 s'achève à nouveau sur de beaux résultats. Avec plus de 140 M€ investis en immobilier direct en 2023, un ratio immobilier en belle progression à 79.8 % et une performance de 3.40 % depuis le 1^{er} janvier - au-dessus de l'objectif 2023 -, SILVER AVENIR poursuit sa progression parmi les SC les plus performantes du marché. L'accélération manifeste des investissements, accompagnée d'une collecte moindre mais toujours soutenue, nous a permis de renforcer cette performance solide.

Ainsi, au 2^{ème} trimestre 2023, des biens immobiliers ont été acquis pour une valeur globale de 72.6 M€ (représentant 70 transactions) tandis que 33.5 M€ ont été collectés sur la même période. Ce 2^{ème} trimestre est en ligne avec le 1^{er} trimestre 2023 pour les montants actés et le nombre de biens acquis. Nous poursuivons la volonté de la gestion d'accroître la granularité de notre portefeuille.

Ce premier semestre est extrêmement positif et nous sommes ravis d'avoisiner les 650 M€ d'achats de logements de seniors pour un total de 437 biens au 30 juin 2023, concrétisation manifeste de l'accélération de la cadence des transactions et de l'attractivité de notre offre pour les seniors.

La SCI Silver Avenir dispose au 30 juin 2023 d'un patrimoine, regroupant :

- Des actifs immobiliers constitués de 437 lignes pour un total de 705 M€ de valeur vénale qui se répartissent à 37% en maisons et à 63% en appartements, pour une valeur libre moyenne de 1,61 M€ et une valeur libre médiane de 0.99M€. La décote moyenne s'est accrue de 1% pour passer à 34% avec une espérance de vie à date inchangée par rapport au

T1 2023 (12,3 ans exactement). La SCI a poursuivi sa politique de diversification géographique pour 2023 afin de privilégier les zones géographiques les plus dynamiques [Paris-IDF 43% (+2%), PACA 41% (-5%) et autres régions 16% (+3%)].

Nous avons entamé depuis le début d'année 2023 une stratégie d'acquisition ultra sélective de programmes de Nue-Propriété en bloc auprès d'institutionnels. Cet investissement opportuniste nous permet de cibler des zones géographiques moins propices au viager classique et de tirer parti de propositions attractives. Cette poche d'investissement représente 2.5% de l'ANR actuellement et ne dépassera pas 10% dans son déploiement total.

Au deuxième semestre 2023, nous avons eu une annonce de libération de bien (libération anticipée). Au total, 18 biens ont été libérés, dont 10 en location et 8 en travaux. Les dépenses de travaux entrepris s'élèvent à 845 000 €. Tous les biens en travaux seront mis en location dès que possible.

- D'une poche d'immobilier indirect constituée de parts d'OPCI gérés par Sofidy et Swisslife pour 13.9 M€. Depuis le début d'année, cette poche est en cours de désinvestissement suite à la décision de gestion de sortir de cette poche d'immobilier indirect au profit d'acquisitions directes.
- D'une poche financière et de liquidités pour 178 M€ investie principalement sur des contrats de capitalisation (112,5 M€) et sur des comptes à terme (50 M€).
- Enfin, une provision pour gros travaux de 23.2 M€ est constituée afin d'anticiper les futurs travaux à mener sur le patrimoine immobilier direct à sa libération.



Cécile
BOUZOULOK

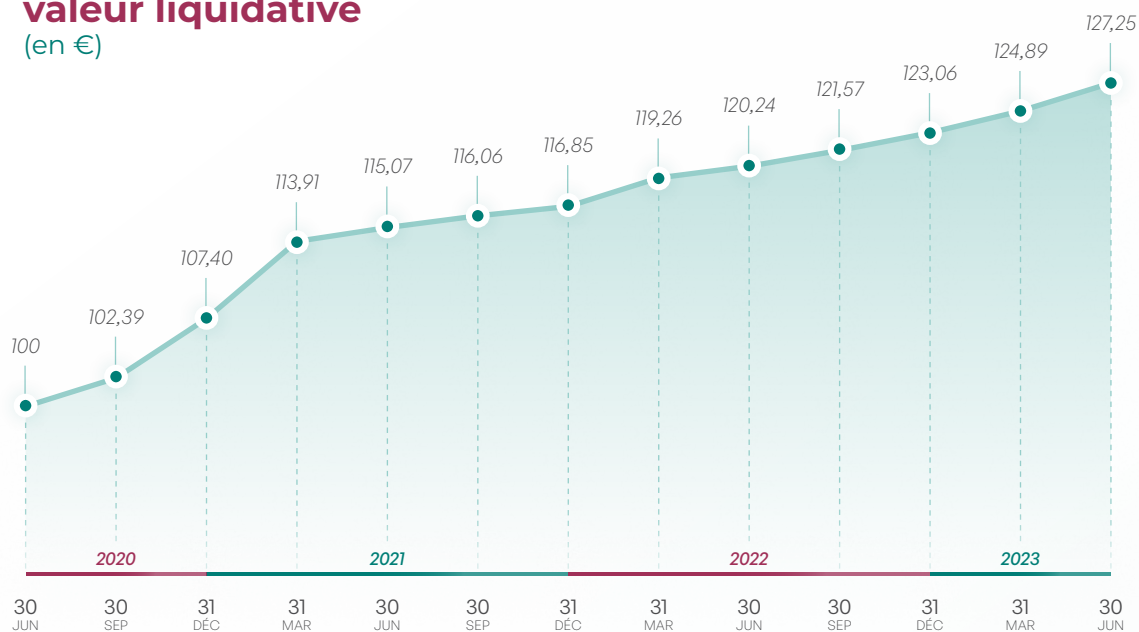
Gérante
Silver Avenir

Les acquisitions passées ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Performances

au 30.06.2023

Evolution de la valeur liquidative (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps



Performance depuis le lancement (30.06.20)

+27.25%

Performance en 2022

5.31%

Performances cumulées

3 mois	2.23%
YTD	3.40%
1 an glissant	5.83%

L'essentiel du trimestre

Performances au 30.06.2023

Le chiffre clé
du trimestre

3.40%

Performance depuis
le 01.01.23

127.25€

Valeur liquidative

33.5M€

Collecte au T2

767.8M€

Actif net

0.67%

Volatilité du
fonds sur un an

*Les performances
passées ne préjugent
pas des performances
futures et ne sont pas
constantes dans le
temps*





L'essentiel du trimestre

Portefeuille immobilier

Le chiffre clé du trimestre

70 Nombre de biens
actés au T2

72.6M€

Montant des biens
actés au T2
(Tous frais et droits inclus)

705.4M€

Valeur pleine
propriété HD

437

Nombre de biens
détenus en direct

79.8%

Part d'immobilier
direct et indirect

*Les performances
passées ne préjugent
pas des performances
futures et ne sont pas
constantes dans le
temps*

Marché de l'immobilier

Evolution des prix du marché résidentiel par département (En %)



Pour la première fois depuis 8 ans, le marché immobilier résidentiel français est dans le rouge, avec des prix immobiliers en baisse de 0,4% en moyenne dans toute la France. Ce phénomène baissier observé au cours du 1er semestre 2023 est d'autant plus notable que la période de janvier à juin est habituellement dynamique portée par le traditionnel rebond d'activité du printemps absent cette année.

Dans les grandes villes du Top 10 hors Paris, les prix ont baissé de 0,4% - un marché résilient - quand Paris a baissé de façon plus marquée (-1,9% en six mois). Les villes moyennes (Top 50) s'accrochent (+0,2%) et les zones rurales résistent bien (+1,8%) La situation est plus inquiétante à Bordeaux (-5,7%) et à Lyon (-4,6%). Ces 2 villes sont aujourd'hui clairement confrontées à un problème de pouvoir d'achat immobilier. Paris connaît un léger ralentissement de la baisse des prix et se maintient juste au-dessus des 10 000 €/m².

Aucun signal ne permet de penser que la tendance baissière du marché va s'infléchir d'ici la rentrée. Le troisième trimestre va ressembler au début d'année avec des prix orientés à la baisse dans les communes où l'équilibre est fragile et un faible volume de transactions. Il y a même peu d'espoir pour la fin de l'année et le second semestre pourrait être encore moins bon que le premier. Le niveau de la production de crédit est un bon indicateur de la tendance du marché. Nous sommes actuellement à 40% de prêts en moins en 2023 par rapport à 2022 sans modification de tendance à venir. Les taux vont continuer de monter et passer la barre des 4,5% sur vingt ans d'ici janvier 2024. L'ajustement du marché va se poursuivre essentiellement par le nombre et sans doute encore un peu par les prix.

A noter toutefois que le segment du luxe continue de performer et de résister à la conjoncture économique et à la hausse du coût du crédit. L'immobilier d'exception concerne les biens à partir de 5 millions d'euros avec des caractéristiques telles qu'un emplacement privilégié, une vue d'exception et de belles prestations réalisées avec des matériaux de qualité. Les riches acheteurs français et étrangers plébiscitent la France et Paris reste une des villes les plus recherchées au monde par cette clientèle.

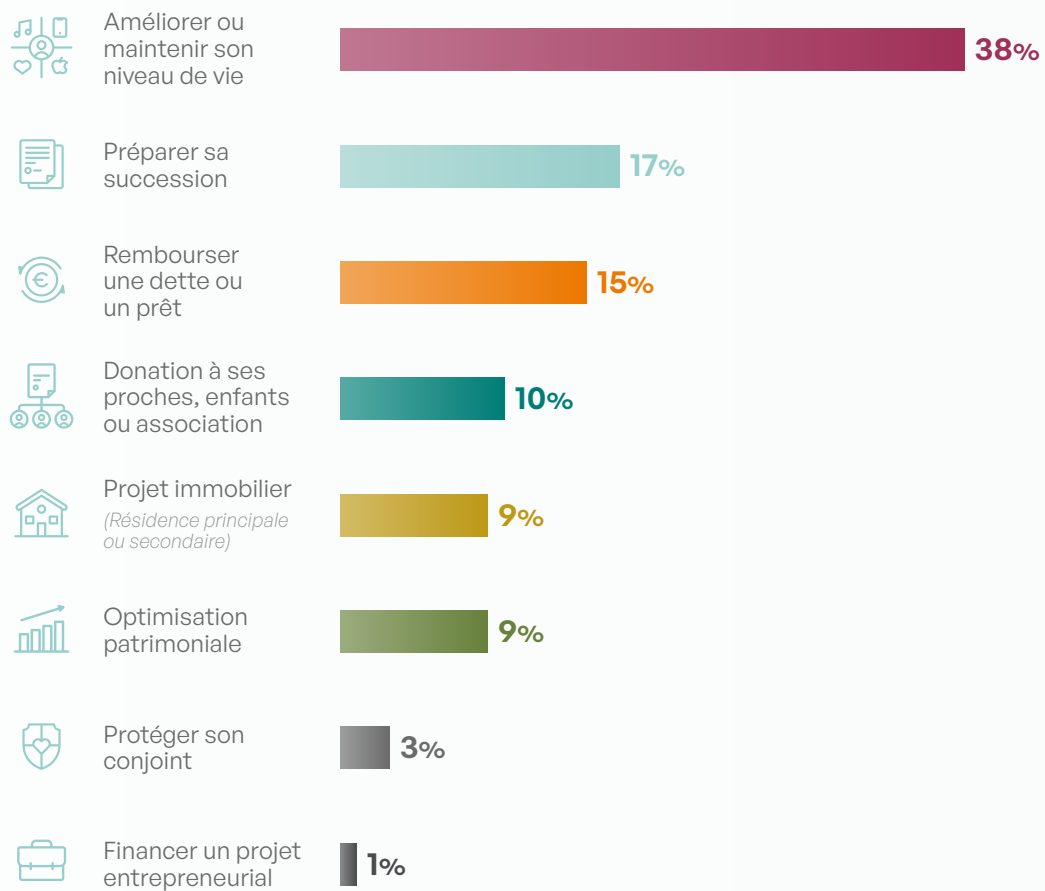
L'augmentation des taux d'intérêt segmente le marché et n'a d'impact que sur les biens entre 1 à 3 millions d'euros, soit l'entrée de gamme du secteur. Cette dichotomie du marché immobilier résidentiel s'observe de la même manière dans les revalorisations du portefeuille tenu par la SCI Silver Avenir dans lequel le résidentiel premium est prépondérant.

Source: Meilleurs Agents, 03/07/2023

*Le graphique fait état des 20 départements les plus représentés en portefeuille. Les actifs se répartissent à fin Juin 2023 sur 35 départements et Monaco.

Motivation des vendeurs

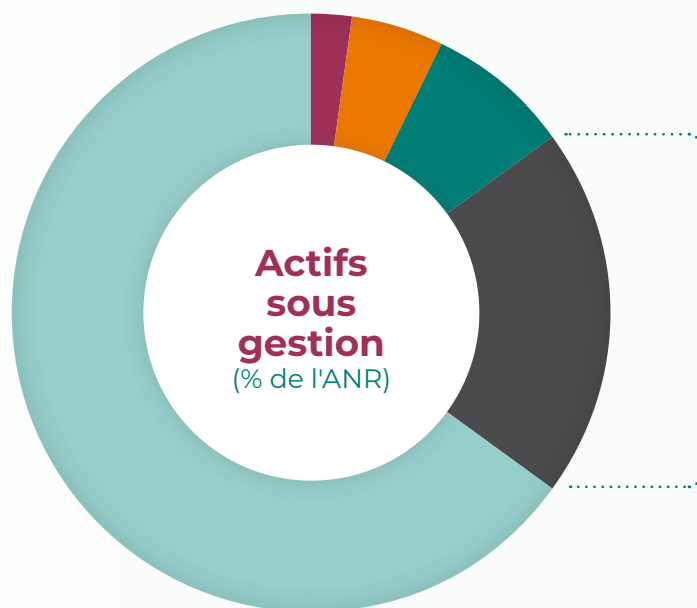
Pour une vente en viager



Données récoltées parmi les 314 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente



Situation du patrimoine



● **20%**
Poche financière et de liquidités

● **65%**
Immobilier occupé

● **8%**
Frais et droits d'acquisition

● **5%**
Immobilier libéré

● **2%**
Immobilier indirect

Poche immobilière
(% de l'ANR)

80%

Poche financière et de liquidités

Contrat de capitalisation CNP

61.9M€

Dépôts à terme

50.1M€

Contrat de capitalisation La Mondiale

20.2M€

Contrat de capitalisation AEP

15.2M€

Contrat de capitalisation La Mondiale 2

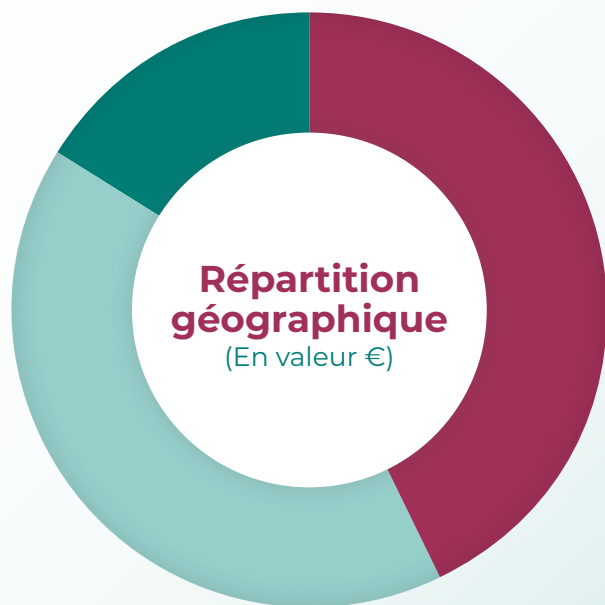
15.1M€

Federal Global Green Bonds I

9.2M€

*Le montant de la provision pour gros travaux (23,2 M€) est déduit de la poche de liquidités

Poche immobilier direct



- **43%** Ile-de-France
- **41%** PACA
- **16%** Autres régions



Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)

34%

Espérance de
vie actuelle

12.3 ans

Âge
moyen

79 ans

Valeur libre
moyenne

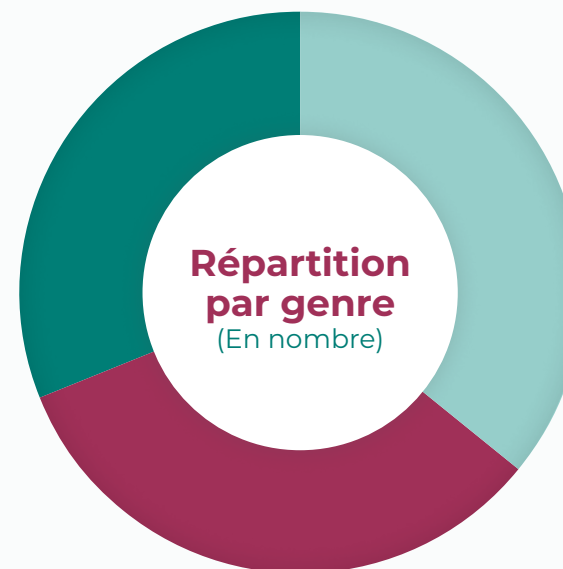
1.61M€

Valeur libre
médiane

0.99M€

Surface moyenne
des biens en
portefeuille

158m²



♥ **35%**
Couples

♀ **34%**
Femme seule

♂ **31%**
Homme seul

Répartition par typologie
(En nombre)



63%
Appartements



37%
Maisons

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

70



Lège-Cap-Ferret

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	12 138€
Prix d'acquisition/m ²	8 333€
Âge	82 ans
Décote	31%



Paris XVII

Batignolles

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	13 500€
Prix d'acquisition/m ²	7 273€
Âge	73 ans
Décote	46%



Tourrettes-sur-Loup

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	6 272€
Prix d'acquisition/m ²	3 947€
Âge	81 ans
Décote	37%

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

70



Paris XVI

La Muette

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	18 861€
Prix d'acquisition/m ²	10 556€
Âge	78 ans
Décote	44%



Île de Ré

Ste-Marie de Ré

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	5 867€
Prix d'acquisition/m ²	4 184€
Âge	86 ans
Décote	29%



Megève

Mont d'Arbois

Type d'actif	Chalet
Valeur d'expertise/m ²	18 530€
Prix d'acquisition/m ²	13 227€
Durée du démembrement	7 ans
Décote	29%

Bon à savoir

Définitions et lexique

Actif Net

L'Actif Net correspond à la somme des valeurs des actifs composant le fonds (immobilier direct et indirect, poche financière et liquidités, frais et droits d'acquisition) retraits des charges anticipées (frais de gestion, travaux, etc.) et des produits à venir (rétrocommissions)

Décote moyenne

Correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien immobilier (déterminé par un expert immobilier indépendant) et son prix d'acquisition par Silver Avenir (frais d'agence inclus)

La décote dépend de plusieurs paramètres : âge du/des occupant(s), sexe du/des occupant(s), état du bien, localisation, estimation de la valeur du loyer annuel (si ce bien était loué)

Espérance de vie

L'espérance de vie se définit comme le nombre d'années moyen qu'il reste à vivre à un individu donné en fonction de son sexe et de son âge. Cette donnée est évaluée sur la base de table de mortalité générationnelle mise à disposition par l'INSEE (TGH-TGF 00-05)

Espérance de vie moyenne du portefeuille

Correspond à la moyenne des espérances de vie résiduelles (non pondérées par la valeur des biens) de l'ensemble des seniors occupant les biens, à date

Frais et droits d'acquisition

Correspond aux frais et droits payés lors des acquisitions amortis sur dix ans

Immobilier indirect

La poche immobilier indirect est constituée de parts d'OPCI grand public gérés par BNP REIM, Sofidy et Swiss Life

Immobilier libéré

Représente les biens libérés par les seniors (libération définitive du bien, anticipée ou non, ou décès) qui sont actuellement en travaux, en cours de relocation ou loués

Immobilier occupé

Représente les biens occupés par les seniors usant de leur droit d'usage ou de leur usufruit

Poche de liquidités

Représente notamment le cash à investir (dépôt à la banque ou fonds monétaire)

Poche financière

La poche financière est investie majoritairement sur des supports réputés peu risqués (fonds obligataires court terme et contrats de capitalisation) et dépôts à terme

Valeur en pleine propriété

Il s'agit de la valeur d'expertise à date du bien

Valeur moyenne bien libre

Il s'agit de la moyenne des valeurs d'expertise à date des biens

Caractéristiques générales

Informations générales

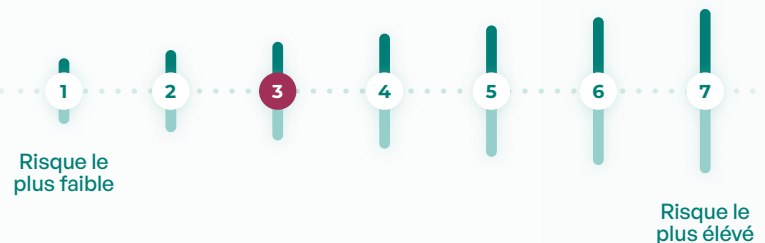
Date de création du véhicule	30 juin 2020
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR0013526100
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Bi-mensuelle
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars

Valorisateur	Fi Partners
Eligibilité	Assurance-Vie
Expert immobilier	BNP REAL ESTATE JLL Expertises France
Société de Gestion	Arkéa REIM, agrément AMF n° GP-20228 délivré le 23 mars 2022
Facteurs de risques	Risques immobiliers, opérationnels, financiers, de liquidité et de longévité Liste des risques non exhaustive, se référer au Document d'Information des Investisseurs

Frais

Droits d'entrée	2% acquis à la SCI
Frais de gestion	1,60% de l'actif net
Frais d'acquisition	1,5% HT max de la valeur de la nue-propriété HD
Frais de cession	3% HT max de la valeur de la pleine-propriété HD

Profil de risque



RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

*Pour retrouver toutes les informations
sur Silver Avenir*

Arkéa REIM est une entité d'Arkéa Investment Services.

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

Les performances et les taux de rendement résultants de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.